

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

શ્રીમતી કપિલ ભાર્ગવ અને અન્ય

વિ.

સુભાષ ચંદ અગ્રવાલ અને અન્ય

ઓગસ્ટ ૨૧, ૨૦૦૧

[એ.પી. મિશ્રા અને યુ.સી. બેનર્જી, ન્યાયમૂર્તિઓ.]

ભાડા નિયંત્રણ અને ખાલી કરાવવા: દિલ્લી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૮ :

કલમો ૨(૧), ૧૪(૧) (બી) અને (ડી), ૧૬(૧), ૧૭(૨) અને ૧૮-ભાડુઆત-મકાનમાલિકની સંમતિ વિના પેટા-ભાડુઆતનો સમાવેશ-કલમ ૧૭(૨) હેઠળ નોટિસ, બજાવવામાં આવી નથી-ભાડુઆત સામે ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું-પેટા-ભાડુઆતનો રક્ષણ માટેનો દાવો-હકદારી-ઠેરવવામાં આવેલ કે, જ્યારે કોઈ ભાડુઆત મકાનમાલિકની સંમતિ વિના પેટા-

ભાડુઆતનો સમાવેશ કરે છે, ત્યારે આવા પેટા-ભાડુઆત દ્વારા ખાલી કરાવવામાંથી કોઈ રક્ષણનો દાવો કરી શકાતો નથી.

કલમો ૧૭(૨) અને ૧૮-પેટા-ભાડુઆત-સમાવેશ-મકાનમાલિકને નોટિસ બજાવવાની જવાબદારી-તેની જરૂરિયાત-ઠેરવવામાં આવેલ કે, તે માત્ર પ્રક્રિયાગત નથી પરંતુ કલમ ૧૮ હેઠળ ખાલી કરાવવા સામે પેટા-ભાડુઆતને નોંધપાત્ર અધિકાર આપે છે.

પેટા-ભાડુઆત-તેના દ્વારા ભાડાની ચૂકવણી-તેની ધારણા-ઠેરવવામાં આવેલ કે, ભાડું પેટા-ભાડુઆત દ્વારા તેના પોતાના વતી ચૂકવવામાં આવ્યું હતું તેવા કોઈ ચોક્કસ પુરાવાની ગેરહાજરીમાં, આવી ચૂકવણીને ભાડુઆત વતી ચૂકવણી તરીકે ગણવામાં આવશે.

શબ્દો અને શબ્દપ્રયોગો : "ભાડુઆત"-દિલ્હી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૮ ની કલમ ૨(૧) ના સંદર્ભમાં તેનો અર્થ. "કાયદેસર રીતે પેટા-ભાડે આપેલ"-દિલ્હી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૮ ની કલમ ૧૭(૨) ના સંદર્ભમાં તેનો અર્થ.

પ્રતિવાદી-મકાનમાલિકે બોનાફાઇડ જરૂરિયાત માટે ભાડુઆત અને પેટા-ભાડુઆત સામે દિલ્હી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૮ ની કલમ ૧૪(૧)(બી), (ડી) અને (ઈ) હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી. અપીલકર્તાઓ પેટા-ભાડુઆતના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ હતા. મકાનમાલિકની લેખિત પરવાનગી વિના ૯.૬.૧૯૫૨ પહેલાથી પરિસરમાં પેટા-ભાડુઆતનો સમાવેશ

કરવામાં આવ્યો હતો અને અધિનિયમની કલમ ૧૭(૨) હેઠળ વિચાર્યા મુજબની કોઈ નોટિસ મકાનમાલિકને બજાવવામાં આવી ન હતી.

રેન્ટ કંટ્રોલરે ખાલી કરાવવાની અરજી નામંજૂર કરતા ઠેરવ્યું કે ખાલી કરાવવાની અરજી પડતર હોવા દરમિયાન મૂળ મકાનમાલિકનું અવસાન થવાથી, અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧)(ઈ) હેઠળ બોનાફાઇડ જરૂરિયાતનો પ્રશ્ન ટકી શક્યો નથી; કે પેટા-ભાડુઆત ૯.૬.૧૯૫૨ પહેલાથી પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરના કબજામાં હોવાથી, તેને અધિનિયમની કલમ ૧૬(૧) હેઠળ પેટા-ભાડુઆત માનવામાં આવશે અને, તેથી, આ કેસ કલમ ૧૪(૧)(બી) હેઠળ આવતો નથી. મકાનમાલિકે રેન્ટ કંટ્રોલ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અસફળ અપીલ દાખલ કરી. બીજી અપીલ પર, હાઇકોર્ટે કલમ ૧૪(૧)(ડી) હેઠળ ખાલી કરાવવાની અરજી મંજૂર કરતા ઠેરવ્યું કે ભાડુઆત ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવાની તારીખથી તરત જ છ મહિનાના સમયગાળા માટે પરિસરમાં રહેતો ન હતો. નારાજ થઈને, પેટા-ભાડુઆતના કાનૂની પ્રતિનિધિઓએ વર્તમાન અપીલ દાખલ કરી છે.

અપીલકર્તા વતી, એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે "ભાડુઆત" ને વ્યાખ્યાયિત કરતી અધિનિયમની કલમ ૨(૧) માં પેટા-ભાડુઆતનો સમાવેશ થાય છે અને તેથી અધિનિયમની કલમ ૧૬(૧) હેઠળ કાયદેસર રીતે સમાવવામાં આવેલા પેટા-ભાડુઆત દ્વારા પરિસરનો કબજો એટલે ભાડુઆત દ્વારા પરિસરનો કબજો અને તેથી તેને અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧)(ડી) હેઠળ ખાલી કરાવી શકાય નહીં; કે પેટા-ભાડુઆત ૯.૬.૧૯૫૨ પહેલા બનાવવામાં

આવી હોવાથી અને અપીલકર્તા અધિનિયમની કલમ ૧૬(૧) ના આધારે ડીમ્ડ ભાડુઆત એટલે કે કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત બન્યા હોવાથી, કલમ ૧૭(૨) હેઠળ નોટિસ માત્ર ઔપચારિકતા બની રહેશે અને કલમ ૧૪(૧)(ડી) હેઠળ ખાલી કરાવવાનો પ્રશ્ન ઉભો થશે નહીં; કે મકાનમાલિક પેટા-ભાડુઆત પાસેથી ભાડું સ્વીકારતા હોવાથી, અધિનિયમની કલમ ૧૭(૨) ના પાલનને શ્રેષ્ઠ રીતે માત્ર ઔપચારિકતા કહી શકાય.

અપીલ નામંજૂર કરતા, કોર્ટે ઠેરવેલ કે : ૧. જ્યારે કોઈ ભાડુઆત મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના પેટા-ભાડુઆતનો સમાવેશ કરે છે, ત્યારે તે પોતાને કલમ ૧૪(૧)(બી) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે જવાબદાર બનાવે છે અને ભાડુઆત સામેના હુકમનામાના કિસ્સામાં આવા પેટા-ભાડુઆતને ખાલી કરાવવામાંથી કોઈ રક્ષણ મળશે નહીં. એ સાચું છે કે પેટા-ભાડુઆતનો ભાડુઆતની વ્યાખ્યામાં સમાવેશ થાય છે, પરંતુ તે આવા પેટા-ભાડુઆત પર અધિકારો અને જવાબદારીઓ પ્રદાન કરવાના હેતુ માટે છે જ્યાં પણ કાયદાને અધિનિયમની વિવિધ જોગવાઈઓ હેઠળ ભાડુઆત પર પ્રદાન કરવામાં આવેલા અધિકારો અને જવાબદારીઓની જરૂર હોય છે. પરંતુ જ્યાં કાયદો પોતે બંનેને બે અલગ અલગ એકમો તરીકે ગણે છે ત્યાં આનો કોઈ અમલ થશે નહીં, જેમ કે અધિનિયમની કલમો ૧૪(૧)(બી), ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ માં સમાવિષ્ટ છે.

[૧૬-જી-એચ]

૨. કલમો ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ નું સંયુક્ત વાંચન સ્પષ્ટ કરે છે કે કલમ ૧૬(૧) હેઠળ આવતા પેટા-ભાડુઆતને મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના પણ કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત માનવામાં આવે છે. પરંતુ કલમ ૧૭(૨) આવા પેટા-ભાડુઆત પર અધિનિયમની શરૂઆતથી છ મહિનાની અંદર પેટા-કલમ (૨) હેઠળ મકાનમાલિકને નોટિસ આપવાની જવાબદારી મૂકે છે. કાયદાકીય સંસ્થાએ પેટા-કલમ (૨) માં "કાયદેસર રીતે પેટા-ભાડે આપેલ" શબ્દોનો ઉપયોગ કર્યો છે. તેથી, ભલે અપીલકર્તા કલમ ૧૬(૧) ના આધારે કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત હોય, તો પણ આવા કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત પર કલમ ૧૮ હેઠળ અધિકાર મેળવવા માટે મકાનમાલિકને નોટિસ બજાવવાની જવાબદારી મૂકવામાં આવી છે. કલમ ૧૭(૨) હેઠળની નોટિસનું અર્થઘટન માત્ર પ્રક્રિયા તરીકે કરી શકાય નહીં, વાસ્તવમાં, તે પેટા-ભાડુઆતને નોંધપાત્ર અધિકાર આપે છે. આમ, જ્યાં સુધી પેટા-ભાડુઆત દ્વારા કલમ ૧૭(૨) હેઠળ નોટિસ બજાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, તે કલમ ૧૮ નો લાભ લઈ શકશે નહીં અને ભાડુઆત સામે કલમ ૧૪ હેઠળ પસાર કરવામાં આવેલ કોઈપણ હુકમનામું પેટા-ભાડુઆત સામે અમલ કરવા યોગ્ય છે. [૨૦-ઈ-એફ]

૩. એવું કહી શકાય નહીં કે મકાનમાલિક તેના પેટા-ભાડુઆત પાસેથી ભાડું સ્વીકારતો હોવાથી, કલમ ૧૭(૨) નું પાલન માત્ર ઔપચારિકતા હશે. ન તો કોઈ કોર્ટ દ્વારા એવું કોઈ તારણ છે અને ન તો કોઈ પુરાવો છે જે દર્શાવે છે કે ભાડુઆત ગયા પછી, ભાડું પેટા-ભાડુઆત દ્વારા તેના પોતાના વતી ચૂકવવામાં આવ્યું હતું અને ભાડુઆત વતી નહીં. કબજામાં રહેલી વ્યક્તિ રહેવાનું ચાલુ રાખી

શકે છે અને ભાડું ચૂકવવાનું ચાલુ રાખી શકે છે જે ભાડુઆત વતી ચૂકવણી હશે, સિવાય કે ચોક્કસ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવે કે કબજામાં રહેલા પદાધિકારીએ પેટા-ભાડુઆત તરીકે ભાડું ચૂકવવાનું શરૂ કર્યું છે, પેટા-ભાડુઆત તરીકે રસીદ જારી કરી છે અથવા આ પ્રકારનો કોઈ દસ્તાવેજ અસ્તિત્વમાં છે. [૨૦-જી-એચ; ૨૧-એ]

સિવિલ અપેલેટ અધિકારક્ષેત્ર : સિવિલ અપીલ નં. ૫૫૯૩/૨૦૦૧.

દિલ્લી હાઈકોર્ટના એસએઓ ૨૭૪/૮૩ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૮.૦૨.૨૦૦૦ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી.

અપીલકર્તા માટે એમ.એલ. વર્મા અને સુશ્રી રેખા પાંડે.

પ્રતિવાદીઓ માટે જી.એલ. સાંઘી, રવિ ચંદ ગર્ગ, રણધીર સિંહ જૈન અને આનંદ અગ્રવાલ.

કોર્ટનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવેલ

મિશ્રા, ન્યાયમૂર્તિ. રજા મંજૂર કરવામાં આવે છે.

પેટા-ભાડુઆત દ્વારા આ અપીલ હાઈકોર્ટ દ્વારા હુકમમાંથી બીજી અપીલમાં તારીખ ૨૮ ફેબ્રુઆરી, ૨૦૦૦ ના ચુકાદા અને હુકમને રદ કરવા માટે છે જેના દ્વારા ખાલી કરાવવાના હુકમનામા માટે મકાનમાલિકની અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી હતી.

મુદ્દામાં પ્રશ્ન એ છે કે:

૯મી જૂન, ૧૯૫૨ પહેલાથી અપીલકર્તા પરિસરના સંબંધમાં કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત છે તેવા નોંધાયેલા તારણના આધારે દિલ્હી રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૮ ની કલમ ૧૪ ની પેટા-કલમ (૧) ના શરત (ડી) હેઠળ પસાર કરવામાં આવેલ ખાલી કરાવવાનો હુકમ માન્ય રહેશે કે કેમ.

આમાં અધિનિયમની કલમો ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ નું અર્થઘટન સામેલ છે.

૧૯૭૪ માં રમા રાણી અને તેમના પુત્ર શેર બહાદુર, મૂળ મકાનમાલિક, ભાડુઆત મુરલી મનોહર લાલ અને પેટા-ભાડુઆત એમ.એલ. ભાર્ગવ સામે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧)(બી), (ડી) અને (ઇ) હેઠળ પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરના સંબંધમાં ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરી હતી, અપીલકર્તાઓ સદર પેટા-ભાડુઆતના કાનૂની પ્રતિનિધિ છે.

સદર એમ.એલ. ભાર્ગવ સદર ભાડુઆતના બનેલી હતા. અપીલકર્તાનો કેસ એવો છે કે, પેટા-ભાડુઆત તેમના પરિવાર સાથે જૂન, ૧૯૪૫ થી પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરમાં રહેતા હતા અને સદર ભાડુઆત મુરલી મનોહર લાલની દિલ્હીથી બદલી થયા પછી પણ મકાનમાલિકની સંમતિથી ત્યાં રહેવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું.

બીજી બાજુ મકાનમાલિકનો કેસ એવો છે કે ભાડુઆતે મકાનમાલિકની લેખિત પરવાનગી વિના સદર એમ.એલ. ભાર્ગવની તરફેણમાં પેટા-ભાડે આપી

દીધું હતું અને કબજો સોંપી દીધો હતો. સદર અધિનિયમની કલમ ૧૭ હેઠળ વિચાર્યા મુજબની કોઈ નોટિસ પેટા-ભાડુઆત દ્વારા મકાનમાલિકને બજાવવામાં આવી ન હતી. આ ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરતા પહેલા છ મહિનાથી વધુ સમયગાળા માટે ન તો ભાડુઆત કે ન તો તેના પરિવારનો કોઈ સભ્ય ત્યાં રહે છે અને વ્યક્તિગત જરૂરિયાત માટે પરિસરની બોનાફાઇડ જરૂરિયાત છે.

રેન્ટ કંટ્રોલરની કોર્ટે ખાલી કરાવવાની અરજી નામંજૂર કરતા ઠેરવ્યું કે, ખાલી કરાવવાની અરજી પડતર હોવા દરમિયાન મકાનમાલિક શ્રીમતી રમા રાણીનું અવસાન થવાથી કલમ ૧૪(૧)(ઈ) હેઠળ બોનાફાઇડ જરૂરિયાતનો પ્રશ્ન ટકી શકતો નથી. વધુમાં સદર પેટા-ભાડુઆત ૯મી જૂન, ૧૯૫૨ પહેલાથી પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરના કબજામાં હોવાથી, તેને અધિનિયમની કલમ ૧૬(૧) હેઠળ ડીમ્ડ પેટા-ભાડુઆત માનવામાં આવશે, તેથી આ કેસ કલમ ૧૪(૧) (બી) હેઠળ આવશે નહીં. આ કારણોસર, કલમ ૧૪(૧)(ડી) હેઠળનું કારણ પણ ટકી શકતું નથી કારણ કે સદર પેટા-ભાડુઆત સદર અધિનિયમની કલમ ૧૬(૧) હેઠળ કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત હતો.

આનાથી નારાજ મકાનમાલિકે રેન્ટ કંટ્રોલ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી જે રેન્ટ કંટ્રોલર દ્વારા નોંધાયેલા તારણોને સમર્થન આપીને નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ હાઈકોર્ટ સમક્ષ સદર અધિનિયમની કલમ ૩૯ હેઠળ અપીલ પસંદ કરવામાં આવી હતી. હાઈકોર્ટે વાદગ્રસ્ત ચુકાદા દ્વારા અપીલ મંજૂર કરી પરંતુ કલમ ૧૪(૧)(ડી) હેઠળ ભાડુઆત સામે ખાલી કરાવવાના

હુકમનામાને એ આધાર પર સીમિત કરી દીધું કે ભાડુઆત ખાલી કરાવવાની અરજી દાખલ કરવાની તારીખથી તરત જ છ મહિનાના સમયગાળા માટે પરિસરમાં રહેતો ન હતો.

આ તારણને મૂળ પેટા-ભાડુઆતના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા અમારી સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યું છે.

અપીલકર્તા માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એમ.એલ. વર્મા રજૂઆત કરે છે કે, સદર અધિનિયમની કલમ ૧૬(૧) ના આધારે અપીલકર્તા કાયદેસર રીતે રચાયેલ પેટા-ભાડુઆત હતો તેવા નીચેની બંને કોર્ટો દ્વારા નોંધાયેલા સમવર્તી તારણને ધ્યાનમાં રાખીને હાઈકોર્ટે કલમ ૧૪(૧)(ડી) હેઠળ ખાલી કરાવવાના દાવાને મંજૂર કરવામાં ભૂલ કરી છે. પ્રથમ રજૂઆત એ છે કે, સદર અધિનિયમની કલમ ૨(૧) હેઠળ 'ભાડુઆત' ની વ્યાખ્યા અને કલમ ૧૬(૧) ની જોગવાઈને ધ્યાનમાં રાખીને કાયદેસર પેટા-ભાડુઆતને કલમ ૧૪(૧)(ડી) હેઠળ કેવી રીતે ખાલી કરાવી શકાય. ત્યારબાદ એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે, એકવાર કોઈ ભાડુઆત કાયદેસર રીતે આખા પરિસરમાં પેટા-ભાડુઆતનો સમાવેશ કરે છે તો પરિણામે ભાડુઆત પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરને ખાલી કરે છે, આમ ભાડુઆત ખાલી કરાવવાની અરજીના છ મહિના પહેલાથી રહેતો ન હોવાના આધાર પર કલમ ૧૪(૧)(ડી) હેઠળ પેટા-ભાડુઆતને ખાલી કરાવવાનો પ્રશ્ન ઉભો થશે નહીં. આ હકીકતો પર પેટા-ભાડુઆતને આ સાબિત કરવાની જરૂર નથી કારણ કે કબૂલ કર્યા મુજબ કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત પહેલેથી જ આખા પરિસરના

કબજામાં છે. જો આનાથી વિપરીત અર્થઘટન કરવામાં આવે તો તે વાહિયાતતા તરફ દોરી જશે જે કાયદાના અર્થઘટનના સિદ્ધાંતો હેઠળ અસ્વીકાર્ય છે. જ્યાં સુધી પ્રથમ રજૂઆતનો સંબંધ છે, કલમ ૨(૧) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ 'ભાડુઆત' ની વ્યાખ્યા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. સંબંધિત ભાગ નીચે ટાંકવામાં આવ્યો છે.

"કલમ ૨(૧) : "ભાડુઆત" એટલે એવી કોઈપણ વ્યક્તિ જેના દ્વારા અથવા જેના ખાતા અથવા વતી કોઈપણ પરિસરનું ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે, અથવા, વિશેષ કરાર સિવાય, ચૂકવવાપાત્ર રહેશે, અને તેમાં સમાવેશ થાય છે—

(૧) પેટા-ભાડુઆત... .. ,

રજૂઆત એવી છે કે, ભાડુઆતમાં પેટા-ભાડુઆતનો સમાવેશ થાય છે, તેથી જો પેટા-ભાડુઆત કબજામાં હોય તો પણ તેનો અર્થ એ થશે કે ભાડુઆત કબજામાં છે તેથી કલમ ૧૪(૧)(ડી) હેઠળ એવું કહી શકાય નહીં કે ભાડુઆતે પરિસર ખાલી કરી દીધું છે. આમ ખાલી કરાવવાની અરજી કરતા પહેલાના છેલ્લા છ મહિનાથી ભાડુઆત પ્રશ્નમાં રહેલા પરિસરમાં રહેતો ન હોવાનો પ્રશ્ન ઉભો થશે નહીં, અમને આ રજૂઆતને નકારી કાઢવામાં કોઈ ખચકાટ નથી. એ સાચું છે કે પેટા-ભાડુઆતનો ભાડુઆતની વ્યાખ્યામાં સમાવેશ થાય છે પરંતુ તે એક હેતુ માટે છે, જ્યાં પણ કાયદો અધિનિયમની વિવિધ જોગવાઈઓ હેઠળ માંગ કરે ત્યાં આવા પેટા-ભાડુઆત પર અધિકારો અને જવાબદારીઓ પ્રદાન કરવા માટે, જે ભાડુઆત પર પ્રદાન કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ જ્યાં કાયદો પોતે બંનેને બે અલગ

અલગ એકમો તરીકે ગણે છે ત્યાં આનો કોઈ અમલ થશે નહીં જેમ કે કલમ ૧૪(૧)(બી) અને અધિનિયમની કલમ ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ બંનેમાં સમાવિષ્ટ છે. જ્યારે કોઈ ભાડુઆત મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના પેટા-ભાડુઆતનો સમાવેશ કરે છે, ત્યારે તે પોતાને કલમ ૧૪(૧)(બી) હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે જવાબદાર બનાવે છે. શું એવું કહી શકાય કે, ચુંકી અધિનિયમ હેઠળ આવા પેટા-ભાડુઆત ભાડુઆત હોઈ શકે છે, તેથી પેટા-ભાડુઆતનો કોઈ પ્રશ્ન ઉભો થતો નથી? જો તેની સરખામણી ભાડુઆત સાથે કરવામાં આવે તો તેમને અધિનિયમ હેઠળ ક્યારેય ખાલી કરાવી શકાશે નહીં. તેવી જ રીતે જો આ સાચું હોય તો કલમ ૧૬(૧) હેઠળ ડીમ્ડ ભાડુઆતનો પ્રશ્ન ક્યારેય ઉભો થશે નહીં. અધિનિયમની કલમો ૧૭ અને ૧૮ બંને હેઠળ સમાન પરિણામ આવશે, સિવાય કે બંનેને અલગ એકમ તરીકે ગણવામાં આવે. ભાડુઆત સામેના હુકમનામાના કિસ્સામાં પેટા-ભાડુઆતને ખાલી કરાવવામાંથી કોઈ રક્ષણ મળશે નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, આ જોગવાઈઓ અર્થહીન બની જશે. આ રજૂઆત ગેરસમજભરી છે. આ કલમો ખાસ કરીને ભાડુઆત અને પેટા-ભાડુઆત વચ્ચેના પરસ્પર સંબંધનો સંદર્ભ આપે છે જેને એક સમાન કહી શકાય નહીં.

આગળ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે, પેટા-ભાડુઆત ૯મી જૂન, ૧૯૫૨ પહેલા બનાવવામાં આવી હોવાથી અપીલકર્તા ડીમ્ડ ભાડુઆત બન્યા, એટલે કે કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત જેવું રેન્ટ કંટ્રોલર અને રેન્ટ કંટ્રોલ ટ્રિબ્યુનલ બંને દ્વારા

ઠેરવવામાં આવ્યું છે, આમ કલમ ૧૪(૧)(ડી) હેઠળ તેમને ખાલી કરાવવાનો પ્રશ્ન ઉભો થશે નહીં.

આ રજૂઆતને સમજવા માટે, કલમો ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ નો સંદર્ભ જરૂરી છે જે નીચે ટાંકવામાં આવ્યા છે:

"૧૬. પેટા-ભાડે આપવા પર પ્રતિબંધ-(૧) જ્યાં ૯મી જૂન, ૧૯૫૨ ના કોઈપણ સમય પહેલાં, કોઈ ભાડુઆતે આખું અથવા કોઈપણ ભાગ પેટા-ભાડે આપ્યું હોય અને પેટા-ભાડુઆત, આ અધિનિયમની શરૂઆત સમયે, આવા પરિસરના કબજામાં હોય, તો પછી ભલે આવા પેટા-ભાડે આપવા માટે મકાનમાલિકની સંમતિ મેળવવામાં આવી ન હોય, પરિસરને કાયદેસર રીતે પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવશે.

(૨) કોઈ પરિસર જે ૯મી જૂન, ૧૯૫૨ ના રોજ અથવા તે પછી, મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ મેળવ્યા વિના, સંપૂર્ણ અથવા અંશતઃ પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય, તેને કાયદેસર રીતે પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં.

(૩) આ અધિનિયમની શરૂઆત પછી, કોઈ ભાડુઆત, મકાનમાલિકની અગાઉની લેખિત સંમતિ વિના

(એ) તેના દ્વારા ભાડુઆત તરીકે રાખવામાં આવેલ સંપૂર્ણ પરિસર અથવા તેના કોઈપણ ભાગને પેટા-ભાડે આપશે નહીં; અથવા

(બી) ભાડુઆતીમાં અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેના અધિકારો ટ્રાન્સફર અથવા સોંપશે નહીં.

(જ) કોઈ મકાનમાલિક ભાડુઆત દ્વારા રાખવામાં આવેલ સંપૂર્ણ પરિસર અથવા તેના કોઈપણ ભાગને પેટા-ભાડે આપવા માટે સંમતિ આપવા માટે પ્રીમિયમ અથવા પાઘડી તરીકે કોઈપણ રકમનો દાવો કરશે નહીં અથવા મેળવશે નહીં અથવા રોકડમાં અથવા વસ્તુ સ્વરૂપે કોઈપણ પ્રકારની વિચારણાનો દાવો કરશે નહીં અથવા મેળવશે નહીં.

૧૭. પેટા-ભાડુઆતીની રચના અને સમાપ્તિની નોટિસ-(૧) જ્યાં, આ અધિનિયમની શરૂઆત પછી, કોઈપણ પરિસર મકાનમાલિકની અગાઉની લેખિત સંમતિથી ભાડુઆત દ્વારા સંપૂર્ણ અથવા અંશતઃ પેટા-ભાડે આપવામાં આવે છે, ત્યાં ભાડુઆત અથવા પેટા-ભાડુઆત જેને પરિસર પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું છે તે, નિર્ધારિત રીતે, આવા પેટા-ભાડે આપવાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર પેટા-ભાડુઆતીની રચનાની મકાનમાલિકને નોટિસ આપી શકે છે અને આવી સમાપ્તિના એક મહિનાની અંદર પેટા-ભાડુઆતીની સમાપ્તિ વિશે સૂચિત કરી શકે છે.

(૨) જ્યાં, આ અધિનિયમની શરૂઆત પહેલાં, કોઈપણ પરિસર ભાડુઆત દ્વારા સંપૂર્ણ અથવા અંશતઃ કાયદેસર રીતે પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય, અથવા ભાડુઆત અથવા પેટા-ભાડુઆત જેને પરિસર પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય તે, નિર્ધારિત રીતે, આ અધિનિયમની શરૂઆતથી છ

મહિનાની અંદર પેટા-ભાડુઆતીની રચનાની મકાનમાલિકને નોટિસ આપી શકે છે, અને આવી સમાપ્તિના એક મહિનાની અંદર આવી પેટા-ભાડુઆતીની સમાપ્તિ વિશે સૂચિત કરી શકે છે.

(૩) જ્યાં પેટા-કલમ (૨) માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ કિસ્સામાં, મકાનમાલિક દલીલ કરે છે કે પરિસર કાયદેસર રીતે પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું ન હતું અને મકાનમાલિક દ્વારા પેટા-ભાડે આપવાની નોટિસ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી અથવા ભાડુઆત અથવા પેટા-ભાડુઆત દ્વારા, જેવો કિસ્સો હોય તે મુજબ, નોટિસ જારી કર્યાની તારીખથી બે મહિનાની અંદર મકાનમાલિક અથવા પેટા-ભાડુઆત દ્વારા આ વતી કંટ્રોલરને અરજી કરવામાં આવે છે, ત્યારે કંટ્રોલર વિવાદનો નિર્ણય કરશે.

૧૮. અમુક કિસ્સાઓમાં પેટા-ભાડુઆત ભાડુઆત રહેશે--(૧) જ્યાં કોઈ પરિસરના સંદર્ભમાં ખાલી કરાવવાનો હુકમ કલમ ૧૪ હેઠળ ભાડુઆત સામે કરવામાં આવે છે પરંતુ કલમ ૧૭ માં ઉલ્લેખિત પેટા-ભાડુઆત સામે નહીં અને પેટા-ભાડુઆતી વિશે મકાનમાલિકને જાણ કરવામાં આવી છે, ત્યાં પેટા-ભાડુઆત, હુકમની તારીખથી, તેના કબજામાં રહેલા પરિસરના સંદર્ભમાં સમાન નિયમો અને શરતો પર મકાનમાલિક હેઠળ સીધા જ ભાડુઆત બન્યા હોવાનું માનવામાં આવશે, જે શરતો પર જો ભાડુઆતી ચાલુ રહી હોત તો ભાડુઆતે મકાનમાલિક પાસેથી રાખ્યું હોત..

(૨) જ્યાં, આ અધિનિયમની શરૂઆત પહેલા, કોઈપણ પરિસરના સંદર્ભમાં ભાડુઆતનું હિત કોઈપણ પેટા-ભાડુઆતના હિતને નિર્ધારિત કર્યા વિના નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે જેને પરિસર સંપૂર્ણ અથવા અંશતઃ કાયદેસર રીતે પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું હતું, ત્યાં પેટા-ભાડુઆત, આ અધિનિયમની શરૂઆતની તારીખથી, સમાન નિયમો અને શરતો પર મકાનમાલિક હેઠળ સીધા જ ભાડુઆત બન્યા હોવાનું માનવામાં આવશે, જે શરતો પર જો ભાડુઆતી ચાલુ રહી હોત તો ભાડુઆતે મકાનમાલિક પાસેથી રાખ્યું હોત."

રજૂઆત એવી છે કે, એકવાર અપીલકર્તાઓ કલમ ૧૬(૧) ના આધારે ડીમ્ડ પેટા-ભાડુઆત બનીને કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત બની જાય, તો તેને કલમ ૧૭ હેઠળ કોઈ નોટિસ આપવાનો પ્રશ્ન ઉભો થશે નહીં, તેથી કલમ ૧૮ પણ લાગુ પડશે નહીં.

બીજી બાજુ પ્રતિવાદી માટે હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જી.એલ. સાંધી રજૂઆત કરે છે કે, જો કલમ ૧૭(૨) હેઠળ વિચાર્યા મુજબ આવા પેટા-ભાડુઆત દ્વારા કોઈ નોટિસ બજાવવામાં આવતી નથી, જે આ કેસમાં આખરી રીતે નોંધાયા મુજબ બજાવવામાં આવી નથી, તો અપીલકર્તા ભાડુઆત સામે પસાર કરવામાં આવે તો પણ ખાલી કરાવવાના હુકમનામાનો વિરોધ કરી શકશે નહીં. જ્યાં સુધી આવી નોટિસ બજાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ભાડુઆત સામેનું હુકમનામું પેટા-ભાડુઆતને પણ બાંધશે.

અમે બંને પક્ષકારો વતી આ રજૂઆતો પર યોગ્ય વિચારણા કરી છે. અમને જણાય છે કે કલમ ૧૬ પેટા-ભાડે આપવાના પ્રતિબંધોનો સંદર્ભ આપે છે. તે પેટા-ભાડે આપવાના કિસ્સાઓને ત્રણ શ્રેણીઓમાં વર્ગીકૃત કરે છે. કલમ ૧૬ ની પેટા-કલમ (૧) એવા કિસ્સાઓનો સંદર્ભ આપે છે જ્યાં મકાનમાલિકની સંમતિ વિના ૯મી જૂન ૧૯૫૨ પહેલા ભાડુઆત દ્વારા પેટા-ભાડુઆતનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો હોય પરંતુ જો તે અધિનિયમની શરૂઆત સમયે આવા પરિસરના કબજામાં હોય તો તેને કાયદેસર માનવામાં આવે છે. પેટા-કલમ (૨) એવા કિસ્સાઓ સાથે કામ કરે છે જ્યાં ઉપરોક્ત તારીખે અથવા તે પછી પેટા-ભાડુઆતનો સમાવેશ કરવામાં આવે છે, અને જો તે મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના હોય તો તેને કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત ગણવામાં આવતો નથી અને પેટા-કલમ (૩) અધિનિયમની શરૂઆત પછી ભાડુઆતને મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના કોઈ પરિસર પેટા-ભાડે ન આપવાનો આદેશ આપે છે. વર્તમાન કેસ કબૂલ કર્યા મુજબ કલમ ૧૬ ના પેટા-ખંડ (૧) હેઠળ આવે છે, જેના હેઠળ અપીલકર્તા ડીમ્ડ પેટા-ભાડુઆત હોવાનો દાવો કરી શકે છે. એક તરફ તે પેટા-ભાડુઆતને વૈધાનિક અધિકાર પ્રદાન કરે છે, બીજી બાજુ કલમ ૧૭(૨) આવા પેટા-ભાડુઆત પર મકાનમાલિકને નોટિસ બજાવવાની જવાબદારી મૂકે છે.

આમ વિચારણા માટે ઉદ્ભવતો પ્રશ્ન એ છે કે, શું પેટા-ભાડુઆતને માત્ર ડીમ્ડ પેટા-ભાડુઆત તરીકે જાહેર કરવાથી, તે તેને ખાલી કરાવવાનો વિરોધ કરી શકે છે, જો તે કલમ ૧૭(૨) હેઠળ તેના પર મૂકવામાં આવેલી જવાબદારી પૂર્ણ

કર્ચા વિના કલમ ૧૪ હેઠળ ભાડુઆત સામે હોય. કલમ ૧૭ ની પેટા-કલમ (૨) સ્પષ્ટ કરે છે કે, આ અધિનિયમની શરૂઆત પહેલા જો કોઈ પરિસર ભાડુઆત દ્વારા નિર્ધારિત રીતે કાયદેસર રીતે પેટા-ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય, તો પેટા-ભાડુઆત આ અધિનિયમની શરૂઆતથી છ મહિનાની અંદર મકાનમાલિકને પેટા-ભાડુઆતની રચનાની નોટિસ આપવા માટે બંધાયેલો છે. જોકે અપીલકર્તા વતી નીચેની કોર્ટો સમક્ષ એવો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો કે આવી નોટિસ મકાનમાલિકને બજાવવામાં આવી હતી પરંતુ હકીકતો પર નીચેની કોર્ટો દ્વારા તેને માનવામાં આવ્યું નથી. તેથી, તેનો વિવાદ કરી શકાતો નથી કે કલમ ૧૭ ની પેટા-કલમ (૨) ના સંદર્ભમાં અપીલકર્તા દ્વારા મકાનમાલિકને કોઈ નોટિસ બજાવવામાં આવી ન હતી.

અપીલકર્તા માટેની રજૂઆત એવી છે કે એકવાર પેટા-ભાડુઆત કલમ ૧૬(૧) ના આધારે કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત બની જાય, તો કલમ ૧૭ ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળની નોટિસ માત્ર ઔપચારિકતા હશે જે પ્રક્રિયાગત છે. આમ તેનું પાલન ન કરવાથી કલમ ૧૬(૧) હેઠળ બનાવેલ તેનો નોંધપાત્ર અધિકાર છીનવી શકાતો નથી. આ રજૂઆત તે હેતુને ચૂકી જાય છે જેના માટે કલમ ૧૭ ની આ પેટા-કલમ (૨) ઘડવામાં આવી છે. આ જવાબદારી પૂર્ણ કરવા પર પેટા-ભાડુઆતને કલમ ૧૮ હેઠળ ભાડુઆત બનવાનો અધિકાર પ્રદાન કરવામાં આવે છે. નોટિસની આ બજાવણી પેટા-ભાડુઆતને ખાલી કરાવવામાંથી બચાવે છે ભલે કલમ ૧૪ હેઠળ ભાડુઆત સામે ખાલી કરાવવાનું હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે અને આગળ આવા પેટા-ભાડુઆત પર

ભાડુઆત જેવો સ્વતંત્ર અધિકાર પ્રદાન કરે છે. આમ કલમ ૧૭(૨) હેઠળની નોટિસનું અર્થઘટન માત્ર પ્રક્રિયાગત તરીકે કરી શકાય નહીં, વાસ્તવમાં તે આવા પેટા-ભાડુઆતને નોંધપાત્ર અધિકાર આપે છે. તેથી, કલમો ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ નું સંયુક્ત વાંચન સ્પષ્ટ કરે છે કે કલમ ૧૬(૧) હેઠળ આવતા પેટા-ભાડુઆતને મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના પણ કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત માનવામાં આવે છે. પરંતુ કલમ ૧૭(૨) આવા પેટા-ભાડુઆત પર અધિનિયમની શરૂઆતથી છ મહિનાની અંદર પેટા-ખંડ (૨) હેઠળ મકાનમાલિકને નોટિસ આપવાની જવાબદારી મૂકે છે. કાયદાકીય સંસ્થાએ પેટા-કલમ (૨) માં "કાયદેસર રીતે પેટા-ભાડે આપેલ" શબ્દોનો ઉપયોગ કર્યો છે. તેથી ભલે અપીલકર્તા કલમ ૧૬(૧) ના આધારે કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત હોય, તો પણ આવા કાયદેસર પેટા-ભાડુઆત પર કલમ ૧૮ હેઠળ અધિકાર મેળવવા માટે મકાનમાલિકને નોટિસ બજાવવાની જવાબદારી મૂકવામાં આવી છે. આ જેમ અમે કહ્યું છે કે 'તે પેટા-ભાડુઆતની તરફેણમાં રક્ષણાત્મક માપ તરીકે છે. તેથી, કલમ ૧૬(૧) હેઠળ માત્ર કાયદેસર ભાડુઆત તરીકેની ઘોષણા દ્વારા, પેટા-ભાડુઆત સામે ખાલી કરાવવાનું કોઈ હુકમનામું લાગુ કરી શકાય નહીં તેવી રજૂઆતમાં કોઈ યોગ્યતા નથી અને તે આથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે. તેથી અમે ઠેરવીએ છીએ કે, જ્યાં સુધી પેટા-ભાડુઆત દ્વારા કલમ ૧૭ ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ નોટિસ બજાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, તે કલમ ૧૮ નો લાભ લઈ શકશે નહીં અને ભાડુઆત સામે કલમ ૧૪ હેઠળ પસાર કરવામાં આવેલ કોઈપણ હુકમનામું પેટા-ભાડુઆત સામે અમલ કરવા યોગ્ય છે.

આગળની અને છેલ્લી રજૂઆત એ છે કે મકાનમાલિક માત્ર એ હકીકતથી વાકેફ ન હતો કે તે ભાડુઆત નથી પરંતુ પેટા-ભાડુઆત આખા પરિસરમાં વિશિષ્ટ રીતે રહે છે, ૯મી જૂન ૧૯૫૨ પહેલાથી અને મકાનમાલિક આ પેટા-ભાડુઆત પાસેથી ભાડું સ્વીકારતો હતો તેથી કલમ ૧૭(૨) ના પાલનને શ્રેષ્ઠ રીતે માત્ર ઔપચારિકતા કહી શકાય. આ રજૂઆતમાં પણ કોઈ યોગ્યતા નથી. ન તો કોઈ કોર્ટો દ્વારા આવું કોઈ તારણ છે અને ન તો કોઈ પુરાવો છે જે દર્શાવે છે કે ભાડુઆત ગયા પછી, ભાડું પેટા-ભાડુઆત દ્વારા તેના પોતાના વતી ચૂકવવામાં આવ્યું હતું અને ભાડુઆત વતી નહીં. કબજામાં રહેલી વ્યક્તિ રહેવાનું ચાલુ રાખી શકે છે અને ભાડું ચૂકવવાનું ચાલુ રાખી શકે છે જે ભાડુઆત વતી ચૂકવણી હશે, સિવાય કે ચોક્કસ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવે કે કબજામાં રહેલા પદાધિકારીએ પેટા-ભાડુઆત તરીકે ભાડું ચૂકવવાનું શરૂ કર્યું છે, પેટા-ભાડુઆત તરીકે રસીદ જારી કરી છે અથવા આ પ્રકારનો કોઈ દસ્તાવેજ અસ્તિત્વમાં છે. અમને આ સંબંધમાં નીચેની કોઈપણ કોર્ટ દ્વારા આવો કોઈ બચાવ, પુરાવો અથવા કોઈપણ તારણ બતાવવામાં આવ્યું નથી.

ઉપરોક્ત કારણોસર અને અમારા દ્વારા નોંધાયેલા તારણો માટે અમને જણાય છે કે વર્તમાન અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા નથી અને તે મુજબ નામંજૂર કરવામાં આવે છે. પક્ષકારો પર ખર્ચ.

એસ.વી.કે. અપીલ નામંજૂર કરવામાં આવેલ.

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.